LE POINT EN RECHERCHE

Avril 2003 Série technique 03-101

INSPECTIONS OBLIGATOIRES DE MAISONS UNIQUEMENT LORS DE LA REVENTE EN ONTARIO

Introduction

Depuis le milieu des années 1970, les consommateurs sont de plus en plus nombreux à exiger des services d'inspection d'habitations en Ontario. Les inspecteurs en bâtiment ainsi que les groupes de consommateurs et de professionnels de l'industrie considèrent que l'inspection constitue un aspect valable du processus de revente pour les raisons suivantes :

- Elle fournit à l'acheteur une liste de réparations accompagnée d'un calendrier d'exécution et d'autres recommandations.
- Elle met au jour des conditions qui pourraient avoir été dissimulées ou que les acheteurs dépourvus de connaissances techniques peuvent difficilement percevoir ou comprendre.
- Elle réduit la responsabilité juridique du courtier immobilier et aide ce dernier à révéler des faits matériels et à agir dans l'intérêt de ses clients.

Bien que les inspections ne décèlent pas nécessairement tous les problèmes, elles procurent au consommateur une certaine protection à un coût raisonnable. Le processus d'inspection contribue aussi à la remise en état du parc résidentiel du Canada afin que les logements soient conformes aux normes actuelles et répondent aux attentes en matière de salubrité, de sécurité, d'entretien et d'usage.

Cela dit, le processus d'inspection volontaire n'a pas su répondre aux besoins de nombreux propriétaires-occupants. Une part grandissante de maisons sur le marché de la revente fait l'objet d'une inspection, mais les personnes qui font le travail ne sont pas toutes compétentes ou accréditées. Pour mieux comprendre le secteur de l'inspection de maisons en Ontario et les options susceptibles de l'améliorer, la Société canadienne d'hypothèques et de logement a financé en 2002, en application de son Programme de subventions de recherche, une étude qui a examiné la possibilité de rendre obligatoires les inspections de maisons qui sont actuellement faites de façon volontaire.

Pour ce faire, l'auteur a interrogé des intervenants du secteur de l'habitation tels que des représentants du gouvernement de l'Ontario, de l'industrie (privée et publique) de l'inspection des maisons, des compagnies d'assurance, du secteur immobilier, des institutions prêteuses, de la SCHL et de différentes associations de défense des droits des consommateurs.

Inspections obligatoires

Moment propice

La question du moment idéal pour effectuer une inspection suit de près le débat entourant son caractère obligatoire ou non : ainsi, devrait-on inspecter une habitation avant son inscription ou plutôt dans le contexte d'une offre conditionnelle? Environ 90 % des personnes à qui l'on a posé la question s'entendent sur le fait que l'inspection devrait être menée le plus tôt possible durant le processus de vente, de sorte que les résultats ne nuisent pas aux négociations.

Une inspection préalable à l'inscription pourrait être avantageuse pour les vendeurs, car elle leur permettrait de régler les problèmes importants ou de changer leur prix. À cette étape, les inspections ne sont pas soumises aux mêmes contraintes de temps que ce que l'on

63173

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

constate lors d'une offre conditionnelle. Les répondants des milieux financiers et gouvernementaux et les consommateurs estiment que les inspections préalables à l'inscription sont utiles pour les vendeurs. Pour assurer l'uniformité du service, il faudrait que les inspecteurs soient bien formés et qu'ils soient guidés par des normes minimales. Les courtiers immobiliers sont d'avis que ces inspections obligeraient les vendeurs à révéler les défauts relevés et réduiraient le risque ultérieur de litige. Les inspections de maisons ne doivent pas être utilisées comme outils de renégociation, mais c'est souvent ce qui se produit actuellement. Les inspections préalables à l'inscription éviteraient ce problème.

Certains intervenants croient toutefois que les inspecteurs pourraient, dans ce cas, avoir moins de comptes à rendre à l'acheteur et que la responsabilité juridique pourrait s'en trouver accrue. Une inspection préalable à l'inscription serait aussi désavantageuse pour les nouveaux acheteurs, ou ceux qui sont mal informés, car ils ne bénéficieraient pas de tout ce que pourrait leur enseigner le processus d'inspection.

Type d'inspection

Tous les répondants s'entendent pour dire que les inspections non destructives offrent un niveau approprié de service. Les vendeurs ne souhaitent pas que leur maison soit endommagée, et un examen destructif pourrait s'avérer onéreux. Une équipe de spécialistes chargés de réaliser une analyse exhaustive pourrait découvrir davantage de problèmes, mais les coûts exorbitants qu'elle entraînerait ne constitueraient sans doute pas un bon investissement. Même si les inspections à haut degré de technicité devraient être exceptionnelles et facultatives pour les inspections moyennes, il pourrait être justifié d'obtenir un autre avis ou de recourir aux services d'un inspecteur spécialiste.

Un fardeau pour certains

Certains répondants croient que les inspections obligatoires rendraient les maisons plus difficiles à vendre, causeraient du tort aux personnes âgées ou aux propriétaires à faible revenu ainsi qu'aux personnes chargées de vendre dans le contexte d'une succession. D'autres craignent que certains acheteurs pourraient trouver qu'une inspection est trop dispendieuse, même si elle vise à les protéger. Il ne serait pas logique d'obliger la tenue d'une inspection pour les maisons achetées en vue d'être démolies ou considérablement rénovées, de même que pour les habitations neuves couvertes par un programme de garantie, lesquelles ne nécessiteraient vraisemblablement pas d'inspection avant quelques années.

Conséquences pour le secteur

Presque tous les répondants soutiennent que si les inspections devenaient obligatoires aujourd'hui, en Ontario, il n'y aurait pas suffisamment d'inspecteurs en bâtiment qualifiés pour se charger du volume de travail accru. Dans un tel contexte, les vendeurs seraient désavantagés, car la pénurie d'inspecteurs agréés ne ferait que retarder la vente.

Il serait difficile, compte tenu de l'évolution du marché d'une année à l'autre, de pouvoir compter sur un nombre suffisant d'inspecteurs compétents. En période d'ébullition, les courtiers et les acheteurs s'attendent souvent à recevoir les services demandés dès le lendemain, ce qui entraînerait une demande accrue d'inspecteurs. En période de ralentissement du marché, certains inspecteurs auraient du mal à survivre.

De nombreux répondants ont des réactions nuancées quant à l'imposition des inspections obligatoires. Bon nombre croient que les services d'inspection ne sont pas facilement accessibles partout dans la province, surtout dans les régions rurales et éloignées. Il faudrait légiférer sur une normalisation de la formation, des analyses et des compétences pour tous les inspecteurs d'habitations. L'autoréglementation de l'industrie produirait de meilleurs inspecteurs qualifiés et agréés, mais il y aurait toujours des inspecteurs possédant un minimum de compétences qui continueraient d'offrir des services.

La formation et l'étendue du travail sont aussi des enjeux importants pour l'industrie. Les critères de compétence pour qu'une personne soit considérée comme un inspecteur agréé ou accrédité déterminent le niveau d'aptitude technique requis. Le fait de concentrer le travail de l'inspecteur serait considéré comme un recul. Mais l'élargissement de ses compétences ne ferait qu'ajouter au bagage de connaissances déjà imposant que les inspecteurs professionnels doivent posséder. D'autres professions fournissent des conseils techniques aux acheteurs de propriétés et peuvent compléter le travail effectué par les inspecteurs. Il s'agit des architectes, des concepteurs techniques, des ingénieurs, des entrepreneurs, des constructeurs et des autres spécialistes du bâtiment.

Implications juridiques

La principale implication juridique des inspections obligatoires est que les contrats de vente de biens immobiliers seraient conditionnels, c'est-à-dire que la propriété devrait subir avec succès une inspection réalisée par un tiers ou répondre à une norme de comportement. Il faudrait alors songer à des mécanismes

additionnels pour vendre les propriétés qui ne satisferaient pas à ces exigences et concevoir une série de normes obligatoires rétroactives qui définiraient les conditions acceptables qui seraient requises. Cependant, ce genre d'exigence rétroactive a déjà été contesté avec succès en cour parce que l'installation initiale avait été approuvée en fonction d'un code ou d'un règlement antérieur.

Il faudrait en outre modifier un certain nombre de lois et de règlements provinciaux régissant les transactions immobilières. Les inspections obligatoires exigeraient un processus d'appel auquel les propriétaires de propriétés immobilières pourraient recourir dans le cas où ils voudraient contester les résultats d'une inspection. La responsabilité juridique des inspecteurs devrait être aussi être étendue afin de couvrir toutes les parties, et non plus seulement les acheteurs, qui pourraient raisonnablement se fier à un rapport d'inspection. Qui plus est, les inspections obligatoires ne seraient soumises à aucune règle de prescription, ce qui s'avère très préoccupant pour l'industrie.

Compte tenu du caractère confidentiel de ce genre de service, les inspecteurs ne devraient avoir qu'un seul client. La production d'un rapport pour plusieurs clients créerait un véritable casse-tête marqué par des incohérences, une responsabilité accrue ainsi que toute une gamme de complications d'ordre juridique.

Position des secteurs de l'assurance et de la finance

Le secteur de l'assurance en Ontario se dit peu intéressé par l'imposition des inspections de maisons. Ses membres sont surtout préoccupés par les habitations sur lesquelles portent de multiples revendications. Une fois que le problème a été cerné et corrigé, la responsabilité relative à de futures revendications s'en trouve amoindrie.

Le secteur de la finance n'est pas plus préoccupé par la question des inspections obligatoires. L'état et la qualité d'une habitation peuvent suffire à décourager un établissement de consentir un prêt quand la propriété immobilière est en mauvais état. Cette situation pourrait entraîner des coûts après la conclusion de la vente, sous forme de travaux de rénovation et de réparation par exemple, et pourrait nuire à la capacité d'un propriétaire-occupant d'effectuer ses versements hypothécaires.

Climat politique

Dans le cas où les inspections deviendraient obligatoires, la plupart des gens de l'industrie interrogés s'accordent à reconnaître que le gouvernement provincial devrait être le maître d'œuvre de l'initiative. Toutefois, si les intérêts politiques devaient changer considérablement, l'idée ne possède pas la dynamique qu'il faut pour arriver à terme. Les inspections de maisons ne sont pas prioritaires pour le gouvernement par rapport à des sujets comme la qualité de l'eau. En cette ère de déréglementation, il est plus logique d'encourager les inspections volontaires.

Amélioration potentielle

Les défenseurs des droits des consommateurs croient que les inspections volontaires vont continuer d'avantager les acheteurs, mais ils estiment que des changements s'imposent. L'industrie doit s'autoréglementer et se fixer des normes, de telle sorte que tout le monde ait accès à la même qualité de service. L'industrie doit démontrer que les inspections sont un élément utile des transactions immobilières.

Les répondants du secteur de l'immobilier sont partagés quant à la qualité des services d'inspection actuels. Certains affirment avoir de la difficulté à trouver des inspecteurs qui connaissent leur affaire, tandis que d'autres soulèvent des problèmes qui inquiètent inutilement les acheteurs.

Les rapports d'inspection n'offrent pas tous le même niveau de détail : certains ne fournissent pas suffisamment d'information, alors que d'autres sont beaucoup trop détaillés et compliqués, ce qui suscite de la confusion et même des craintes chez l'acheteur. Un rapport normalisé serait utile, et les inspecteurs devraient prendre soin de discuter de leur rapport avec leurs clients.

De nombreux répondants suggèrent que les inspecteurs et autres intervenants en Ontario se réunissent pour parler des inspections d'habitations. Ils devraient aborder l'ensemble de la question et ne pas s'arrêter qu'au seul fait de rendre les inspections obligatoires ou même présumer que c'est la seule avenue possible.

Conclusions

Les réponses obtenues révèlent que tous les intervenants croient que les inspections devraient demeurer volontaires. Personne ne perçoit d'avantages réels pour les inspecteurs, les propriétaires-occupants ou les acheteurs à rendre les inspections obligatoires, quoique certains changements semblent s'imposer pour offrir un meilleur service aux propriétaires.

« Si c'est la compétence des inspecteurs qui est préoccupante, alors on devrait rendre la certification obligatoire, pas les inspections. Si c'est l'état des habitations qui inquiète le plus, entendons-nous d'abord sur une norme acceptable; nous pourrons ensuite mettre en place un programme volontaire, et si on peut démontrer que le besoin justifie le coût, alors on rendra le programme obligatoire. »

— Un des répondants

La majorité des répondants issus de l'industrie estiment que l'on commence à reconnaître la valeur d'une inspection et qu'environ 55 % des propriétés vendues sont inspectées. Cette proportion devrait augmenter à mesure que de nouvelles normes seront instaurées et que l'industrie commencera à s'autoréglementer. La profession d'inspecteur de maisons parvient à maturité et la plupart des spécialistes qui s'orientent vers ce domaine font preuve de sérieux dans l'acquisition des connaissances théoriques.

Bref, la plupart des gens reconnaissent que l'information qui ressort lors d'une inspection est utile à la grande majorité des acheteurs. Le coût relativement modeste d'une inspection vaut largement l'investissement comparativement au risque de payer plus que nécessaire pour une maison présentant d'importants problèmes et qui nécessitera d'autres investissements pour effectuer les réparations. On devrait inciter les acheteurs, non les obliger, à recourir aux services d'un inspecteur pour obtenir des renseignements valables sur l'état de leur propriété.

Directeur de projet : Darrel Smith

Rapport de recherche : *Mandatory Home Inspections on Resale Homes in Ontario, 2002*

Consultant : Terry A. Marshall, B. Arch.

Ce projet a été réalisé (ou : réalisé en partie) grâce au soutien financier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre de son Programme de subventions de recherche, subventions qui sont octroyées au terme d'un concours annuel. Les idées exprimées sont toutefois celles de l'auteur (ou : des auteurs) et ne représentent pas la position officielle de la SCHL. Pour en savoir plus sur ce programme, visitez le site Web de la SCHL à **www.schl.ca** ou communiquez avec l'agent de projets, Recherche d'initiative privée, par courriel, à erp@cmhc-schl.gc.ca, ou par la poste à : Agent de projets, Recherche d'initiative privée, Programme de subventions de recherche, Division de la recherche et des politiques, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 700 chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

61170